PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Trois-Rivières

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

L'activité se maintiendra sur le marché immobilier résidentiel en 2009 et en 2010

Malgré un léger ralentissement, l'activité demeurera soutenue sur le marché immobilier résidentiel en 2009 et en 2010 dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Trois-Rivières[1]. En effet, les volumes de transactions sur le marché de la revente resteront élevés, tout comme le nombre de mises en chantier, qui se maintiendra au dessus des niveaux moyens des dernières années. Pour sa part, le marché locatif affichera un taux d'inoccupation toujours relativement bas. Bien que le marché de l'emploi tournera au ralenti, les conditions de financement, qui demeureront très favorables, combinées à la forte migration, viendront dynamiser le marché.

Figure 1

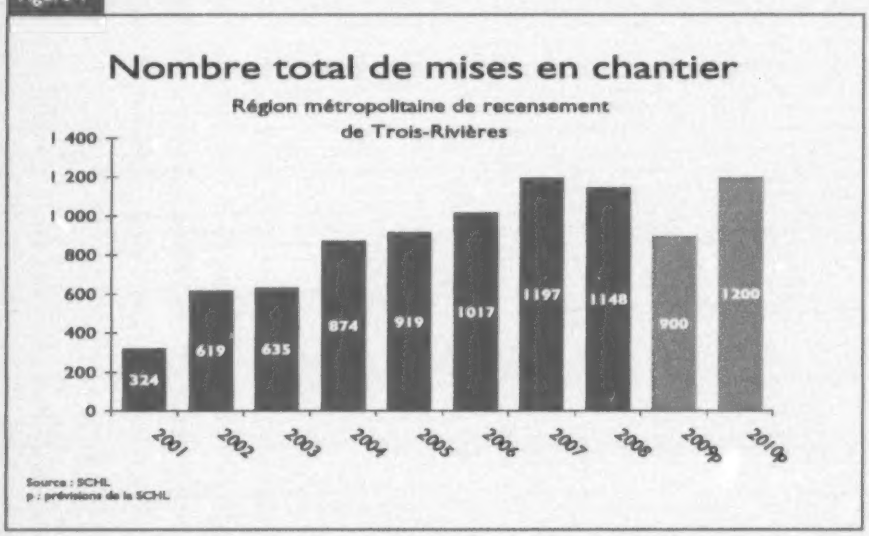


Table des matières

2 Un marché de l'emploi qui tournera au ralenti

2 Les taux hypothécaires

2 Des changements démographiques à l'horizon et une migration toujours dynamique

3 Marché de la revente: léger ralentissement en 2009, reprise en 2010

3 Les mises en chantier de logements locatifs dynamiseront le marché du neuf

4 Détente du marché locatif

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1] *Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.*

Un marché de l'emploi qui tournera au ralenti

L'économie de la région trifluvienne, à l'instar de celle de plusieurs autres régions de la province, a été affectée par la tourmente économique mondiale qui sévit depuis maintenant plus d'un an. Déjà, l'économie de la région avait souffert de l'envolée du huard, qui avait mis à rude épreuve les entreprises manufacturières en minant leur compétitivité sur le marché. La baisse de la demande qui a suivi, conséquence directe du ralentissement économique, n'a fait qu'accentuer les difficultés. Ainsi, les pertes d'emplois s'accumulent depuis maintenant quatre trimestres dans la RMR de Trois-Rivières (la presque totalité de ces pertes étant des emplois à temps plein), au rythme des annonces de mises à pied et de fermetures d'usines, qui se sont multipliées.

En revanche, la région bénéficiera du dynamisme d'autres secteurs de son économie, notamment celui de la construction non résidentielle. Pour sa part, malgré le faible ralentissement prévu pour l'année 2009, le secteur de la construction résidentielle sera toujours actif, surtout en 2010 : on s'attend à ce que les mises en chantier dépassent la barre des 1 000 unités dans la prochaine année.

Toutefois, ces projets ne compenseront pas le recul de 2009 dans le secteur manufacturier : on notera donc une baisse de 4 % du nombre total d'emplois dans la RMR de Trois-Rivières. En 2010, cependant, la reprise prévue de l'économie mondiale permettra au marché de l'emploi de se stabiliser dans la RMR. En conséquence, le nombre d'emplois dans la région demeurera stable par rapport à son niveau de 2009.

Taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

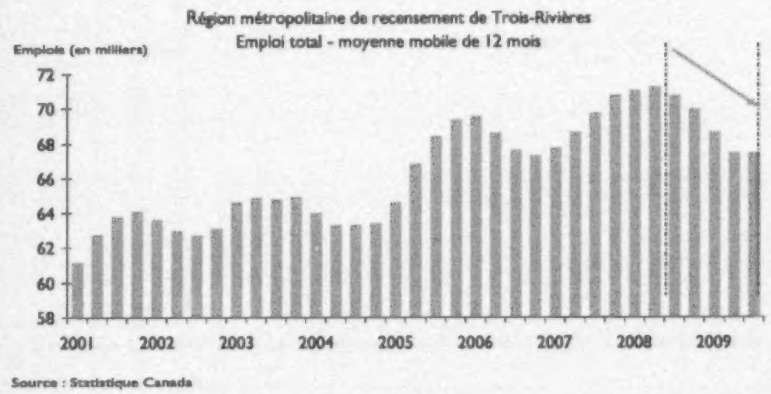
Des changements démographiques à l'horizon et une migration toujours dynamique

Les changements démographiques façonneront la demande d'habitations dans la RMR de Trois-Rivières au cours des prochaines années. La formation de ménages, au ralenti depuis plusieurs années, connaîtra un tournant en 2009. En effet, à partir de cette année, le ralentissement de la croissance du nombre de ménages s'accentuera, en particulier chez les jeunes ménages. L'inverse se produira chez les ménages plus âgés : le rythme de la formation des ménages de 65 ans et plus s'accélérera durant les années à venir.

Au chapitre de la migration, la RMR de Trois-Rivières affiche un dynamisme soutenu depuis 2004. Les soldes migratoires sont élevés (supérieurs à 600) et ont largement contribué à la vigueur de la construction résidentielle dans la RMR au cours des dernières années. En 2009 et 2010, l'activité migratoire demeurera stable sur le territoire trifluvien.

Figure 2

Le marché de l'emploi au ralenti



Source : Statistique Canada

Marché de la revente: léger ralentissement en 2009, reprise en 2010

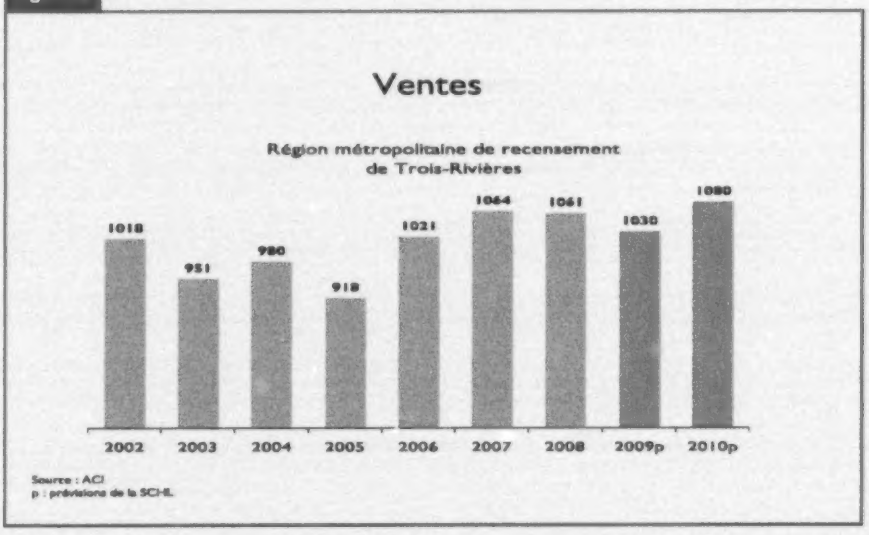
En 2009, le nombre de ventes de propriétés connaîtra un recul similaire à celui enregistré en 2008 (-3 %) dans la RMR de Trois-Rivières. La morosité du marché de l'emploi, conjuguée au ralentissement de la croissance des jeunes ménages (24 45 ans), modérera légèrement le nombre de ventes cette année. Toutefois, les conditions de financement, toujours très favorables, combinées à l'écart grandissant entre le prix des maisons neuves et celui des propriétés existantes, limiteront le recul anticipé des ventes. Durant l'année 2010, la stabilisation du marché de l'emploi dans la région trifluvienne stimulera les ventes. Au total, 1 030 propriétés unifamiliales changeront de mains en 2009, comparativement à 1 061 un an plus tôt (-3 %). Pour sa part, l'année 2010 se soldera par un total de 1 080 ventes (+5 %).

Du côté des prix, les hausses ont été soutenues au cours des dernières années dans la RMR, propulsées par le contexte du marché, fortement à l'avantage des vendeurs. Baromètre important de l'activité sur le marché de la revente, le ratio vendeurs/acheteur (v/a) était très bas, ce qui accentuait la pression à la hausse sur les prix. Bien que le marché se soit légèrement détendu au cours des derniers trimestres, il se situe toujours sous la zone d'équilibre (marché vendeur), laissant la porte ouverte à d'autres augmentations de prix. Toutefois, on doit s'attendre à des hausses beaucoup plus modérées. Durant la période visée par les prévisions, la relative stabilité des ventes et des inscriptions maintiendra le marché dans une situation où la balle sera toujours dans le camp des vendeurs. En conséquence, le prix moyen d'une propriété atteindra 137 000 $ en 2009 (+3 %) et 140 000 $ en 2010 (+2 %). Les années de forte croissance (plus de 10 %) sont maintenant choses du passé. Depuis le début de la décennie, le prix moyen des maisons unifamiliales a bondi de 90 %, passant de 69 500 $, en 2000, à 133 000 $, en 2008. Malgré cette progression importante, le prix moyen des propriétés demeure relativement bas dans la RMR de Trois-Rivières. En effet, c'est dans la RMR de Trois-Rivières que le prix moyen des habitations est le moins élevé parmi les six RMR de la province.

Les mises en chantier de logements locatifs dynamiseront le marché du neuf

Le léger recul du nombre de mises en chantier d'habitations en propriété absolue[2], amorcé en 2008, se poursuivra en 2009 et en 2010 dans la RMR de Trois-Rivières. Le repli du marché de l'emploi, le ralentissement de la croissance du nombre de jeunes ménages (25-44 ans) et le prix plus important du neuf viendront tempérer la demande d'habitations neuves dans la RMR. Toutefois, la baisse anticipée de l'activité sera faible, limitée principalement par la faiblesse des taux hypothécaires. Au total, 460

Figure 3



[2] *On entend par « habitations en propriété absolue » les logements dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain.*

logements en propriété absolue (350 maisons individuelles et 110 maisons jumelées et en rangée) seront mises en chantier sur le territoire trifluvien en 2009, comparativement à 529 en 2008 (-15 %). En 2010, un recul similaire est attendu : les fondations de 420 habitations en propriété absolue (-9 %) seront coulées (320 maisons individuelles et 100 maisons jumelées et en rangée).

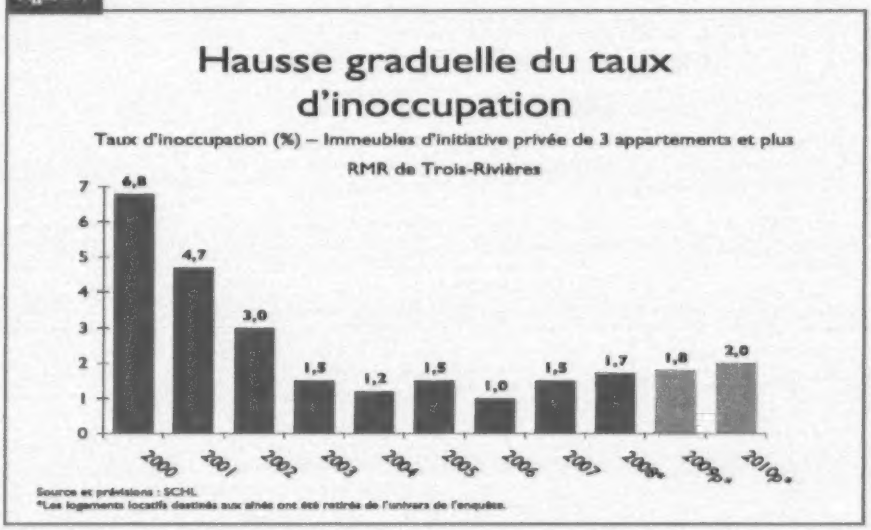
Véritable moteur de l'activité sur le marché du neuf depuis plusieurs années dans la RMR, le segment locatif restera vigoureux, surtout en 2010. Le taux d'inoccupation, toujours bas dans la région (1,7 %), combiné à la forte migration, dynamisera la construction de logements destinés au marché locatif traditionnel en 2009 et en 2010. De plus, l'année 2010 sera marquée par une activité intense sur le marché des logements destinés aux aînés. Au total, 450 mises en chantier de logements locatifs seront dénombrées en 2009 (+18 %) et plus de 750 autres, en 2010. Enfin, une dizaine de mises en chantier de copropriétés seront enregistrées en 2009 et en 2010.

L'activité perdra donc un peu d'intensité en 2009 sur les chantiers de construction dans la RMR de Trois-Rivières, avant de littéralement bondir en 2010. Au total, 900 mises en chantier seront dénombrées en 2009 dans la RMR de Trois-Rivières (-22 %) et tout près de 1 200 autres, en 2010 (+33 %).

Détente du marché locatif

La situation du marché locatif traditionnel demeurera stable en 2009, avant de se détendre en 2010. En effet, bien que les faibles taux d'inoccupation observés dans la région depuis plus de cinq ans aient grandement stimulé la construction de logements locatifs, cet accroissement considérable de l'offre a été contrebalancé par la vive demande. La forte migration, qui a mis une pression considérable sur la demande de logements dans la RMR, a maintenu le taux d'inoccupation très bas. Pour 2009 et 2010, on s'attend à ce que la construction de logements destinés au marché locatif soit aussi dynamique que par les années passées, tout comme la migration. En conséquence, le taux d'inoccupation demeurera relativement stable : il atteindra 1,8 % en 2009 et 2,0 % en 2010. Pour sa part, le loyer moyen des appartements de deux chambres à coucher s'établira à 520 $ (+3 %) en 2009 et à 530 $ en 2010 (+2 %).

Figure 4



Resumé des prévisions RMR de Trois-Rivières Automne 2009							
	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 021	1 064	1 061	1 030	-2,9	1 080	4,9
Inscriptions[2] en vigueur MLS®	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	_	n.d.	_
Prix moyens MLS® ($)	114 221	128 368	132 987	137 000	3,0	140 000	2,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	372	430	373	350	-6,2	320	-8,6
Logements collectifs	645	767	775	550	-29,0	880	60,0
Tous types de logement confondus	1 017	1 197	1 148	900	-21,6	1 200	33,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	176 831	184 966	195 052	200 000	2,5	205 000	2,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	4,4	4,2	5,0	n.d.	_	n.d.	_
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,0	1,5	1,7	1,8	_	2,0	_
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	488	487	505	520	_	530	_
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,03	_	3,83	_
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,55	_	5,75	_
Nombre annuel d'emplois	67 325	70 775	69 975	67 175	-4,0	67 200	0,0
Croissance de l'emploi (%)	-3,0	5,1	-1,1	-4,0	_	0,0	_
Taux de chômage (%)	8,1	7,8	8,0	9,0	_	8,5	_
Migration nette [1]	670	660	680	500	-26,0	500	0,0

MLS® is a registered trademark of the Canadian Real Estate Association (CREA)

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2008 sur la migration sont des prévisions

[2] Source : FCIQ par Centris® en date de janvier 2009

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

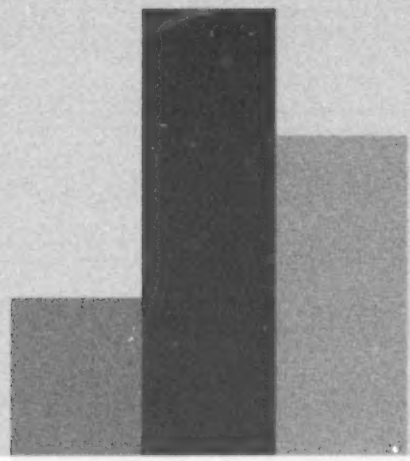
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64301_2009_B02